

Repertorio n.

Raccolta n.

## ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue il giorno ..... del mese di ..... in Rimini avanti a me .....

Notaio in \_\_\_\_\_ iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_ è di persona comparso:

**-il Sig. INDINO GIOVANNI**, nato a xxx il xxx, Codice Fiscale xxx legale rappresentante della Soc. CENTRO AGRO ALIMENTARE RIMINESE SPA con sede in RIMINI via EMILIA VECCHIA n. 75, P.IVA 02029410400, Numero REA RN-235772,

il comparente, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, previa rinuncia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, si obbliga a quanto segue:

### PREMESSO

**a)** che la società CENTRO AGRO ALIMENTARE RIMINESE SPA è proprietaria del terreno posto in Comune di Rimini, Via EMILIA VECCHIA, n. 75, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 49, particelle n. 1135 di cat mq. 106255. n. 1258 cat mq 2996 e n.1260 di cat mq 130;

**b)** che tali immobili pervennero alla predetta società con gli atti di seguito specificati:

particella 1135 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/1997 Voltura in atti dal 24/11/1998 Repertorio n.: 69107 Rogante: PELLICIONI FERNAN Sede: RIMINI Registrazione: (n.3307.1/1997)

Particelle 1258 e 1260 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/07/1997 protocollo n. 125817 Voltura in atti dal 04/09/2001 Repertorio n.: 96110 Rogante: PELLICIONI F. Sede: RIMINI Registrazione: UR Sede: RIMINI n: 20185 del 31/07/1997 CESSIONE VOLONTARIA (n. 3309.1/1997)

**c)** che la suddetta area è classificata all'art. 75 delle NTA del RUE vigente come "*APF-Poli funzionali*" ed è ricompresa all'interno del piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Centro Agro Alimentare Riminese" approvato con deliberazione di CC n.69 del 23/04/2009 e che le NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE DI ATTUAZIONE del su richiamato piano particolareggiato prevedono la cessione alla A.C. delle opere di urbanizzazione generali

**d)** che le particelle n. 1258 e 1260 del fg 49 sono già oggetto di futura cessione alla A.C. in virtù di convenzione già vigente e di attuale proprietà del CENTRO AGRO ALIMENTARE RIMINESE SPA

**e)** che il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal Permesso di costruire e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve le obbligazioni derivanti dal presente atto d'obbligo, che lo vincolerà sino al completo assolvimento degli obblighi;

**f)** che il Sig. INDINO GIOVANNI, nato a xxx, il xxx, Codice Fiscale xxx, è il legale rappresentante della Soc. CENTRO AGRO ALIMENTARE RIMINESE SPA, con sede in RIMINI via EMILIA VECCHIA n.

75, P.IVA 02029410400, Numero REA RN-235772, nel seguito del presente atto denominato anche in breve "**proprietà**" o "**soggetto attuatore**", ha presentato domanda di "Permesso di Costruire" in data 26/09/2021, prot. N. 304283/2021, Pratica: 2021-462-3427 con progetto presentato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 (Permesso che nel seguito del presente atto sarà anche in breve indicato come "**PC**") per la realizzazione sulle aree suddette di braccio stradale per il COLLEGAMENTO FUNZIONALE CON SECONDA ROTATORIA INTERNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CAAR STRADA DI IV LOTTO PARTE SECONDA;

**g)** che sulla suddetta istanza il Comune di Rimini ha assunto una Determinazione di conclusione della **Conferenza di Servizi decisoria in forma simultanea ed in modalità sincrona FAVOREVOLE CONDIZIONATA**, notificata con prot. 34239/2022;

**h)** che la Superficie Territoriale costituita dai sopra indicati mappali n. 1135, n. 1258 e n. 1260 (area che nel seguito del presente atto sarà anche in breve indicata come "**ST**") ha una superficie totale di mq. Cat 109381;

**i)** che dovrà essere realizzato un **tratto di strada che al momento rimarrà di proprietà privata ma di uso pubblico, dovendosi pertanto rendersi Atto d'obbligo in cui la Soc. CAAR si assuma già l'impegno a cedere il suddetto tratto all'Amministrazione Comunale, nell'eventualità in cui l'amministrazione intendesse dare corso al completamento dei lotti non attuati del P.P. e la progettazione dovrà pertanto tenere in considerazione l'ipotesi che tale strada dovrà integrarsi con un eventuale completamento del Piano Particolareggiato e dovrà seguire i criteri dell'opera pubblica;**

**l)** che, ai sensi dell'art. 53 comma 5 della L.R. 24/2017, *"l'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi di cui al comma 9;*

**m)** che la "proprietà" realizza direttamente sull'area ST il tratto di strada indicato in progetto;

**n)** che parte del tratto di strada in progetto ricade sulle particelle n.1258 e n. 1260 e che le medesime particelle sono già oggetto di futura cessione in favore dell'Amministrazione Comunale in virtù di convenzione già vigente;

**o)** che si deve ora procedere alla traduzione in atto, avente efficacia di atto pubblico, delle condizioni ed oneri assunti in ordine al Permesso di Costruire suddetto per il quale si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto che ne formano parte integrante e sostanziale.

Tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, la proprietà si obbliga a quanto segue:

#### **ART. 1) PREMESSE**

Le premesse di cui sopra fanno parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo, costituendone al tempo stesso il presupposto.

#### **ART. 2) OGGETTO**

Con il presente atto il Soggetto attuatore si impegna oltre che a garantirne l'uso pubblico, a **cedere il suddetto tratto di strada all'Amministrazione Comunale, nell'eventualità in cui l'amministrazione intendesse dare corso al completamento dei lotti non attuati del P.P. e su esplicita richiesta della medesima A.C.**

Il presente Atto disciplina le obbligazioni che si assume il Soggetto attuatore nei confronti del Comune in ordine alla progettazione, realizzazione e eventuale cessione del tratto stradale come individuato negli elaborati di progetto del Permesso di Costruire e seguendo i criteri di opera pubblica

Il Soggetto attuatore ha dichiarato di riconoscere, di assumere in proprio e si è impegnato a trasmettere e trasferire con atto registrato e trascritto ai propri eventuali aventi causa, le obbligazioni del presente atto unilaterale d'obbligo per l'intervento di Permesso di Costruire in oggetto secondo le modalità previste dal trascrivendo atto, indicate negli articoli seguenti.

#### **ART. 3) TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PC**

L'attuazione del PC avverrà nei termini di scadenza dello stesso o di sue eventuali proroghe e secondo quanto prescritto dal successivo art. 4.

Il PC si intende attuato con la realizzazione e il collaudo di tutte le opere previste sull'area.

#### **ART. 4) REALIZZAZIONE-DELLE OPERE**

Il progetto è stato verificato dagli uffici competenti e dal Settore Infrastrutture e Qualità Ambientale del Comune di Rimini che ne hanno valutato la congruità tecnica ed economica.

Pertanto, il Soggetto Attuatore dichiara sin da ora di accettare le prescrizioni e condizioni inserite nei pareri definitivi, accettando le prescrizioni imposte per una migliore definizione progettuale opere.

## **ART. 5) CESSIONE AREE E OPERE**

Il Soggetto attuatore, in relazione a quanto disposto dalle norme statali e regionali vigenti, assume per se medesimo l'obbligo, e si impegna a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, nella condizione di cui all'art.2, a cedere gratuitamente al Comune di Rimini, se e come richiesto, la proprietà delle opere stesse tramite atto pubblico, a propria cura e spese e previa presentazione di apposito frazionamento da redigersi a cura e spese dello stesso entro 30 giorni dalla fine lavori per la verifica finale in sede di certificato di regolare esecuzione, frazionamento subordinato ad accettazione del Comune.

Il frazionamento dovrà essere eseguito per destinazione d'uso (allo scopo di non avere in un'unica particella tipologie diverse).

Il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a qualunque titolo dovranno cedere le aree garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.

Qualora, all'atto della stipula del presente Atto unilaterale d'obbligo, le aree da cedere all'Amministrazione Comunale, risultassero gravate da vincoli ipotecari (ipoteche volontarie, ipoteche legali), il Soggetto Attuatore si impegna a liberarle dai citati gravami contestualmente alla data fissata per la cessione tramite Atto pubblico delle stesse aree ed opere.

### **A        PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE**

L'insieme dei documenti e degli elaborati tecnici del permesso di costruire approvato, costituiscono il Titolo Abilitativo per l'esecuzione delle opere pubbliche.

Le prescrizioni, condizioni ed adempimenti introdotti sul Titolo Abilitativo equivalgono agli adempimenti (obblighi) del presente atto.

### **B        DIREZIONE DEI LAVORI**

**B1.** Il Soggetto attuatore del Permesso di Costruire comunicherà all'A.C., contestualmente alla comunicazione dell'inizio lavori, il nome della Ditta esecutrice e la composizione dell'Ufficio Direzione Lavori.

**B2.** Ogni intervento di controllo eventualmente richiesto dal Soggetto attuatore all'A.C. deve essere fatto pervenire con 5 (cinque) giorni di anticipo sulla data dei relativi sopralluoghi. Il Comune si riserva la facoltà di qualsiasi controllo in corso d'opera, con diritto di imporre la sospensione immediata e, eventualmente, la demolizione qualora le opere non venissero eseguite in conformità ai progetti esecutivi approvati.

**B3.** E' comunque fatto divieto modificare e sostituire qualsiasi parte delle opere ed impianti installati (fatta salva la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi) i quali, non dovranno essere adibiti ad usi estranei al servizio a cui sono destinati.

**B4.** Entro 60 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori del tratto di strada sarà consegnato lo stato finale delle opere con cartografia tecnica "as built" (come realizzato) che rappresenti esattamente quanto realizzato, conformemente al titolo abilitativo rilasciato, con particolare riferimento alla localizzazione delle eventuali reti interrato, nonché un piano di manutenzione, da redigere nella forma e prescrizioni di cui al comma 8 all'art. 23 del Dlgs 50/2016 e ss.mm.ii. richiamato a titolo esplicativo.

### **C – CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE**

**D1.** Poiché le Opere sono di importo inferiore a € 500.000,00, verrà compilato un "Certificato di Regolare esecuzione" a carico del Direttore Lavori incaricato dal soggetto attuatore.

**D2.** Sarà cura del Direttore Lavori, quindi, reperire tutti i nulla osta dei vari Enti/Aziende e Servizi al fine di dimostrare il recepimento delle prescrizioni ivi impartite, ivi comprese le schede tecniche dei materiali impiegati e la relazione sullo stato finale dei lavori di cui al precedente punto B4 e compresa la consegna del frazionamento.

### **ART. 6) MANUTENZIONE**

La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, con conseguenti responsabilità, relativamente alle aree attrezzate e non, di tutte le aree con sovrastanti opere ed impianti, rimarranno a carico del Soggetto attuatore (ed eventuali futuri aventi causa a qualsiasi titolo), fino alla cessione della proprietà delle stesse al Comune, tramite atto pubblico.

Fino al momento della consegna al Comune a seguito del collaudo definitivo ed eventuale passaggio di proprietà, le opere realizzate resteranno soggette al regime delle aree private senza alcun obbligo da parte del Comune stesso al pagamento di contributi, compensi o indennità di sorta.

Di tali obblighi si dovrà fare espressa menzione negli atti di vendita.

### **ART. 7) OBBLIGHI IN CASO DI ALIENAZIONE**

Qualora il Soggetto attuatore ed i suoi aventi causa a qualunque titolo, procedano ad alienazione, anche parziale, delle aree oggetto del PC di cui trattasi o di diritti reali su di esse, dovranno trasmettere agli acquirenti nell'atto pubblico di compravendita di alienazione o costituzione gli oneri e gli obblighi di cui al presente Atto unilaterale d'obbligo,

La responsabilità solidale fra alienante ed acquirente resterà altresì operante nel caso in cui, nel rogito di compravendita, nei suddetti atti di alienazione o costituzione, non vengano puntualmente trasferiti tutti gli impegni ed obblighi del presente Atto unilaterale d'obbligo, afferenti la porzione da cedere. I trasferimenti di proprietà o di diritti reali, sui beni oggetto del presente Atto unilaterale d'obbligo, avvenuti mentre sono ancora in essere oneri e obblighi della ditta attuatrice nei confronti del Comune, dovranno essere comunicati con lettera raccomandata al Comune di Rimini, che avrà facoltà di chiedere copia dei relativi atti notarili a cura e spese dell'alienante.

All'esito di tale trasferimento il soggetto acquirente subentrerà in toto nelle obbligazioni assunte con il presente atto, secondo quanto sopra previsto.

#### **ART. 8) TRASCRIZIONE E SPESE**

La parte autorizza la trascrizione integrale del presente atto, con esonero del Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese, comprese le imposte e le tasse principali e accessorie, riguardanti il presente atto e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, saranno a totale carico del Soggetto attuatore, compresa l'eventuale I.V.A. sulle cessioni e presentazioni. All'uopo viene chiesta l'applicazione degli eventuali benefici fiscali più favorevoli.

#### **ART. 9) IPOTECHE E VINCOLI**

Il Soggetto attuatore dichiara espressamente di rinunciare, per le aree da cedersi al Comune, ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

#### **ART. 10) PRESCRIZIONI TECNICHE**

La proprietà e i suoi successori ed aventi causa, nell'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo, si impegna ad operare nel pieno rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, nonché osservare le norme dettate dagli uffici preposti, degli atti di concessione del Comune, dei diritti di terzi ed a salvaguardia della pubblica incolumità.

#### **ART. 11) CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che potessero insorgere in merito alla interpretazione o alla esecuzione del

presente atto saranno definite all'Autorità giudiziaria competente e cioè al Giudice Amministrativo, essendo la materia riservata alla giurisdizione esclusiva di detto giudice ai sensi dell'art.11 L. 241/90.

#### **ART. 12) DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente atto si intende sottoscritto facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne, assumendosi il Soggetto attuatore e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, ogni obbligo, nessuno escluso, derivante dall'esecuzione delle opere di cui al PC.

Per quanto non espressamente contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al D.P.R. n. 380/2001, alla L.R. dell'Emilia-Romagna n. 15/2013 ed al D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii.

Nessun ulteriore onere potrà essere posto a carico dell'Amministrazione Comunale.

Le spese di questo atto e conseguenti sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

#### **ART. 13) DICHIARAZIONI FISCALI**

Si chiede l'applicazione delle agevolazioni tributarie ai sensi dell'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 che prevede l'applicazione alle convenzioni urbanistiche del trattamento tributario di cui all'[art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601](#) che prevede l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali.

Il comparente mi esonera dalla lettura degli allegati, facenti tutti parte integrante e sostanziale del presente atto, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia ma sotto la mia direzione ho letto e pubblicato al comparente che lo approva e sottoscrive con me Notaio.

Rogato in fede.